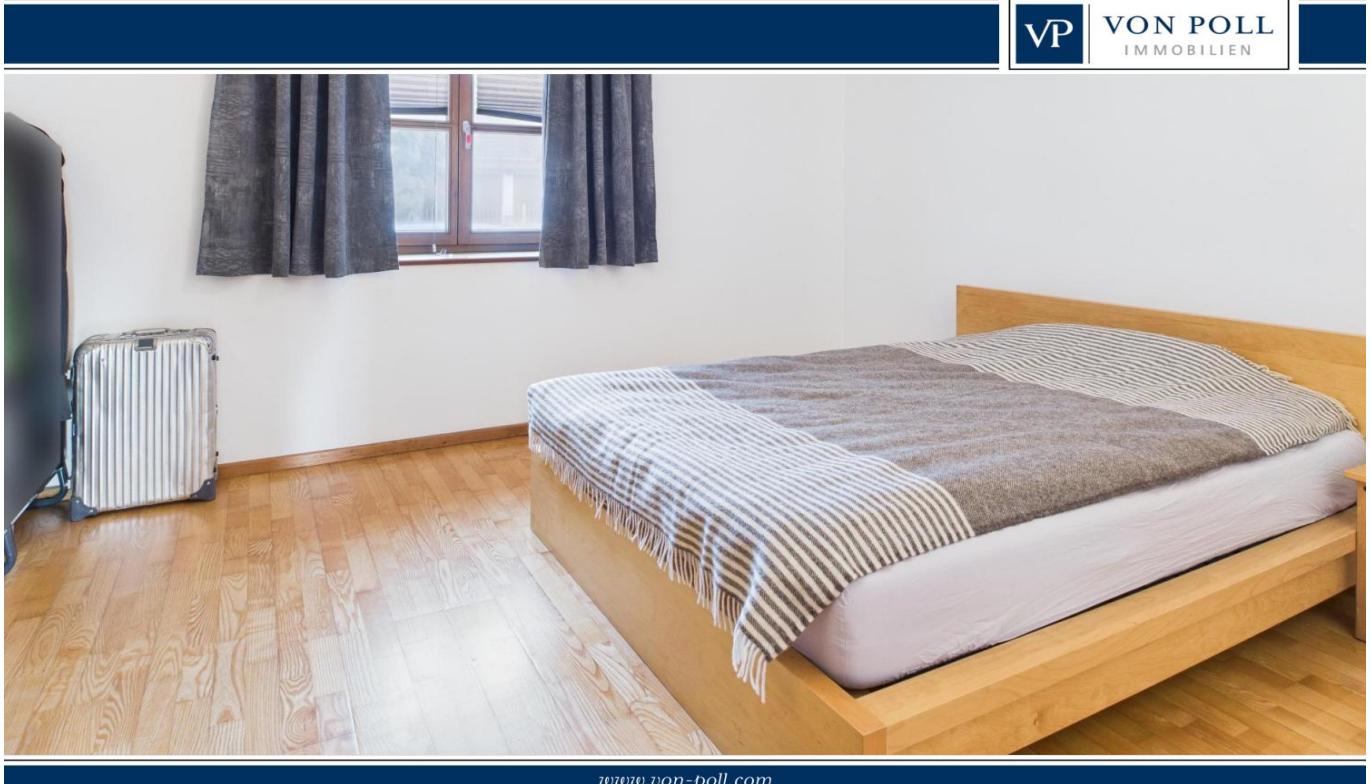


Zolling

Grazioso appartamento con terrazza di 2 locali a Zolling

Codice oggetto: 25185017



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25185017
Superficie netta	ca. 60 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	750 EUR
Costi aggiuntivi	120 EUR
Appartamento	Piano terra
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	123.10 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2026	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

La proprietà



Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

La proprietà



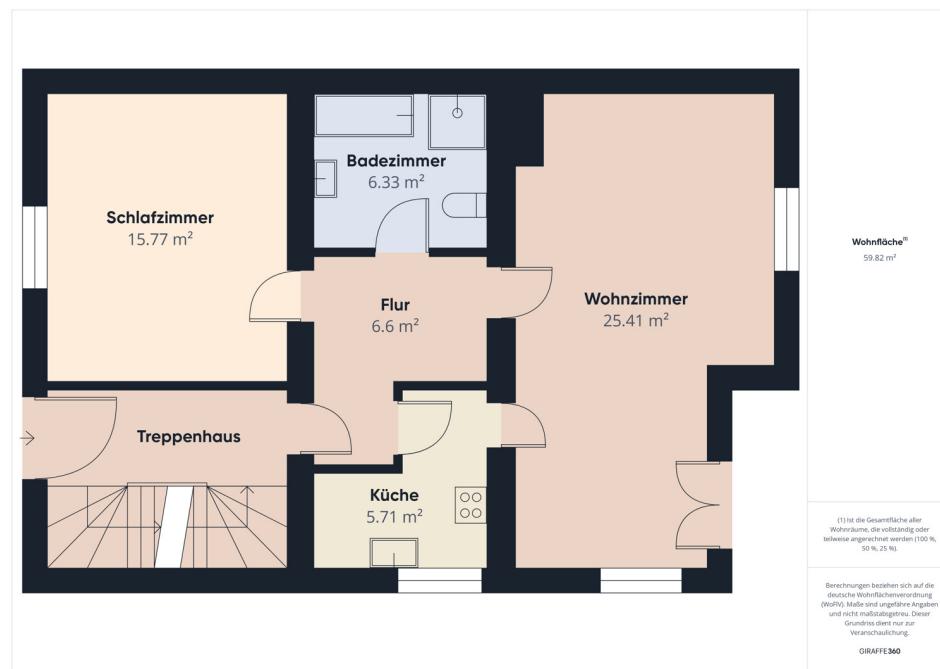
Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

La proprietà



Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

La proprietà



Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Una prima impressione

Diese ansprechende 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Doppelhaushälfte in Zolling und spricht insbesondere Singles oder Paare an, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und eine gehobene Ausstattung legen. Die Wohnung ist ab 01.12.2025 bezugsfrei.

Die Immobilie überzeugt durch funktionale und qualitative Merkmale:

Großzügige Süd-Terrasse: Die Wohnung bietet einen direkten Zugang zu einem weitläufigen, privaten Freibereich in idealer Südausrichtung – perfekt zur Nutzung als erweiterter Wohnraum.

Modernisierter Nassbereich: Das Badezimmer wurde 2017 umfassend saniert und verfügt über eine moderne Ausstattung mit Badewanne, separater Dusche und WC.

Durchdachter Grundriss: Die gesamte Wohneinheit ist auf einer leicht erhöhten Erdgeschossebene angelegt und zeichnet sich durch einen praktischen und barrierearmen Schnitt aus.

Stellplatz-Inklusive: Ein zugehöriger Außenstellplatz direkt am Objekt ist in der Miete enthalten.

Großer Kellerraum: Zur Wohnung gehört ein eigener, beheizter Kellerraum mit ca. 18 m², der viel zusätzlichen Stauraum bietet.

Separater Wasch-/Trockenraum: Im Keller steht ein zusätzlicher Gemeinschaftsraum für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner zur Verfügung.

Die Wohnung ist über einen gemeinsamen Eingangsbereich zugänglich und bietet durch die Erdgeschosslage eine gute Belichtung. Das auf einer Ebene konzipierte Raumprogramm umfasst eine Diele, den hellen Wohnbereich mit integrierter Essecke und Ausgang zur Terrasse, die Küche, das Schlafzimmer, sowie das innenliegende, moderne Bad.

Aktuell liegt uns der bestehende Energieausweis mit den Werten der früheren Ölheizung vor. Die Beheizung erfolgt jetzt über eine moderne Luft/Wärmepumpe, wodurch sich die Energie-Effizienz im Vergleich zum derzeitigen Energieausweis deutlich verbessert. Ein

neuer Energieausweis, welcher die aktuelle Heizsituation berücksichtigt, wird jedoch in Kürze nachgereicht. Die vorliegende Abrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024 weist anteilige Betriebskosten in Höhe von 1.038,82 Euro aus. Darin enthalten waren Heizkosten in Höhe von 589,64 Euro.

Wir legen Wert auf ein transparentes Mietverhältnis und bitten Sie, bei ernsthaftem Interesse möglichst vollständige Bewerbungsunterlagen einzureichen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Dettagli dei servizi

- Laminat- und Fliesenböden
- Innenliegendes Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, neu 2017
- Terrasse
- Fußbodenheizung
- Keller
- PKW- Stellplatz

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Tutto sulla posizione

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Zolling, einer beliebten Gemeinde im Landkreis Freising, die durch ihre ländliche Idylle und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur besticht. Die Wohnung liegt in einer Anwohnerstraße.

Erholungswert: Die umliegenden Amperauen sowie ausgedehnte Wander- und Radwege sind fußläufig erreichbar und bieten sofortigen Zugang zur Natur und hohem Erholungswert.

Nahversorgung: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie große Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und ein Allgemeinarzt, sind im Ortskern von Zolling vorhanden und schnell erreichbar.

Schulen und Kindergärten: Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung Öffentliche Verkehrsmittel (MVV Bus): Die Bushaltestelle für die Verbindung nach Freising ist schnell zu erreichen.

Zum Bahnhof Freising: Die Fahrt mit dem Bus dauert ca. 24 Minuten (inkl. Fußweg). Vom Freisinger Bahnhof aus besteht eine direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie S1 und den Regionalverkehr Richtung München und Regensburg. Individualverkehr (Auto) Entfernung:

- Freising (Stadtzentrum)ca. 7 km, Fahrtzeit: ca. 10 Minuten.
- Autobahn A92 (Anschlussstelle Freising-Nord)ca. 5 km, Fahrtzeit: ca. 5 Minuten
- Flughafen München (MUC)ca. 15 km, Fahrtzeit: ca. 15–20 Minuten
- München (Stadtgrenze)ca. 45 km, Fahrtzeit: ca. 40 Minuten

Fazit zur Verkehrsanbindung: Die Lage bietet die perfekte Kombination: Die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend in Zolling, verbunden mit einer extrem schnellen Anbindung an die Universitätsstadt Freising, den Flughafen und die Metropolregion München. Die Immobilie ist somit ideal für Berufspendler, die die Natur schätzen, aber nicht auf eine exzellente Verkehrsinfrastruktur verzichten wollen.

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 123.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 25185017 - 85406 Zolling

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com